

Tettoia: il titolo edilizio richiesto è, di norma, il permesso di costruire

L'individuazione del titolo edilizio necessario per la realizzazione di una tettoia è un argomento piuttosto dibattuto, vediamo due recenti sentenze a riguardo

di **Mario Petrulli** - 13 dicembre 2023

Per la **realizzazione di una tettoia** il **titolo edilizio** è, di norma, il **permesso di costruire**. L'individuazione del titolo edilizio necessario per la realizzazione di una tettoia è un argomento piuttosto dibattuto, che qui su *Ediltecnico* abbiamo affrontato moltissime volte ([qui](#) l'ultimo articolo a riguardo).

Ora, **due recenti sentenze** ci offrono lo spunto per ritornare sul tema.

Come è noto, in linea generale, ai fini dell'esatta individuazione del titolo edilizio occorrente per la realizzazione di una tettoia, occorre sempre fare riferimento all'**impatto effettivo che le opere generano sul territorio**, con la conseguenza che si deve qualificare l'intervento edilizio quale **nuova costruzione** (con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio dei necessari titoli abilitativi), laddove, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione della relativa area, esso si presenti idoneo a determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

A conferma, il **TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 20 novembre 2023, n. 2654**, ha ricordato che:

- gli interventi consistenti nell'installazione di tettoie o di altre strutture analoghe che siano comunque **apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi**, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, possono ritenersi **sottratti al regime del permesso di costruire solo ove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendono evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo** o di riparo e protezione (anche da agenti atmosferici) dell'immobile cui accedono^[1];
- pertanto, quando le tettoie **incidono sull'assetto edilizio preesistente**, non possono essere considerate quali interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non consistono nella rinnovazione o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma nell'**aggiunta di un elemento strutturale dell'edificio con modifica del prospetto**; perciò la relativa costruzione richiede il preventivo rilascio del permesso di costruire, non essendo assentibile con semplice D.I.A./S.C.I.A., anche in ragione della perdurante modifica dello stato dei luoghi;
- solo allorquando assolvono la funzione di essenziale elemento di **completamento** della struttura edificata le tettoie possono ritenersi riconducibili al regime delle **pertinenze urbanistiche**;
- pertanto, dette strutture possono ritenersi liberamente edificabili solo qualora la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici, e quando, per la loro consistenza, possano ritenersi **assorbite**, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorialità, **nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono**^[2].

Applicando i suesposti principi, i giudici salernitani hanno affermato la **necessità del permesso di costruire per una tettoia di rilevanti dimensioni**.

Similmente, il **TAR Campania, Salerno, sez. I, nella sent. 23 novembre 2023, n. 2707**, ha affermato la **necessità del permesso di costruire per una tettoia di dimensioni assai ampie** ("in ferro, aperta sui lati, sorretta da 6 pilastri in ferro ancorati su di un massetto cementizio esistente, dimensioni di circa 67 mq. (mt. 6.70 x mt. 10.00 circa), copertura ad una falda inclinata con sovrastante lamierato zincato coibentato di altezza alla gronda di mt. 2.00 circa, al colmo di mt. 2.70 circa") e certamente con un **impatto significativo sull'aspetto esteriore dell'edificio e dei luoghi**.

Anche in questa occasione, i giudici salernitani hanno ricordato che, come riconosciuto dalla giurisprudenza consolidata:

- è richiesto il permesso di costruire per le tettoie *“che siano, comunque, apposte a parti preesistenti di edifici, qualora le stesse siano **prive del carattere di precarietà** e abbiano, inoltre, dimensioni tali da comportare una visibile **alterazione dell’edificio** o alle parti dello stesso su cui vengono inserite”* [3];
- al contrario, **l’assoggettamento al regime della Dia/Scia** (e quindi l’accesso al più favorevole regime della sanzione pecuniaria) è **possibile unicamente per le opere di modesta entità, aperte su tutti i lati** [4].

Oltre a ciò, occorre considerare che, ove la tettoia venga realizzata in area sottoposta a **vincolo paesaggistico**, e realizzi, per quanto detto, l’alterazione dello stato dei luoghi, l’apposizione della stessa deve ritenersi parimenti assoggettata all’**acquisizione preventiva dell’autorizzazione paesaggistica**, con i conseguenti riflessi in tema di applicabilità della sanzione demolitoria ai sensi degli artt. 149 e 167 Decreto Legislativo n. 42/04.

Ti possono interessare anche gli articoli:

- [Strutture esterne non qualificabili come mere pergolende: due recenti sentenze](#)
- [Pergolato: attività edilizia libera o costruzione vera e propria \(e quindi permesso di costruire\)?](#)

[1] TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 14 maggio 2020, n. 1802.

[2] TAR Campania, Napoli, sez. VIII, sent. 1° ottobre 2021, n. 6146.

[3] TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 3 aprile 2023, n. 2080; TAR Sicilia, Palermo, sez. II, sent. 27 gennaio 2023, n. 214; TAR Campania, Napoli, sez. II, sent. 29 novembre 2022, n. 7450.

[4] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 5 dicembre 2022, n. 3282. Per degli esempi di modeste tettoie realizzabili tramite SCIA, ricordiamo che:

- non è stato ritenuto necessario il permesso *“per una tettoia in aderenza al fabbricato e che funge da copertura ad un forno ed un barbecue, per una superficie di 9,24 mq ed un’altezza massima di circa m. 2,70 ed un’altezza minima di circa 2,50 m, stante la sua natura pertinenziale, data dalla ridotta dimensione superficiale e volumetrica”* (TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 3 marzo 2022, n. 609);
- è stata ritenuta una pertinenza soggetta a SCIA *“una tettoia in legno, costituita da 3 pilastri cm 30 x 30 x h m 2,30, con copertura ad una falda in legno e tegole, ancorata da un lato alla parete dell’immobile ad un’altezza massima di m 3,25 e dal lato opposto sui descritti pilastri ad un’altezza minima di m 2,30, per una superficie di circa m 9,00 x 2,15 = mq 19,35”* (TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 24 marzo 2022, n. 810).

Articolo tratto da *EdilTecnico*